

COMUNE DI CERRO VERONESE

Provincia di Verona

VAR. n.1 al P.A.T.I.

ai sensi dell'art. 14 c.1 lett. b)  
L.R. 14/2017

Tavola



Scala



## NORME TECNICHE GENERALI - Estratto articoli oggetto di modifica -



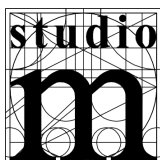
Progettista  
ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA  
  
Daniel Mantovani  
n. 1486  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO  
arch. Daniel Mantovani

Sindaco

sign. Nadia Maschi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

aprile 2019



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: d.mantovani@awn.it - PEC: daniel.mantovani@archiworldpec.it  
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237

Gruppo di lavoro: arch. Daniel Mantovani, arch. Andrea Mantovani, pian. terr. Katia Brunelli, arch. Mattia Filippini, arch. Junior Valentina Mantovani

## Indice generale

Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.....	<u>2</u>
Art. 26 - Utilizzo della zona agricola – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.....	<u>2</u>
Art. 31 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.....	<u>4</u>
Art. 32 – Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione o riconversione.....	<u>5</u>

Il P.A.T.I. è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art. 13 della L.R. 11/2004 capo 3);
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO** espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del P.A.T.I. di cui agli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004 lett. g) ;
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I., riportando in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate di cui agli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004 lett. g);
- d) **NORME TECNICHE GENERALI E DI ATTUAZIONE DEGLI A.T.O.** valide per l'intero territorio del P.A.T.I. e contenenti le descrizioni e gli obiettivi progettuali generali, strutturali e gli obiettivi progettuali di ogni A.T.O.;
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - **tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000.
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il **QUADRO CONOSCITIVO** di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d) e);
- g) **tav. 5 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**, in scala 1:10.000;

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.A.T.I. valgono le seguenti regole:

- tra il testo delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O. e gli elaborati grafici, prevale il testo;
- tra gli elaborati di cui alle lettere d), o e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere d), o e).

Gli elaborati di cui alle lettere a) e b) non hanno valore normativo.

Le indicazioni grafiche contenute nella citata Tavola n. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

#### **REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO – D.G.R. N. 669/2018**

**Si danno come riportate le “Definizioni Uniformi” dell’Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo dell’Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni di cui all’articolo 4, comma 1 sexies del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001.**

**Il P.I., secondo l’articolo 2 dell’Intesa, provvederà con apposite norme al recepimento delle Definizioni Uniformi in modo che comportino la modifica delle previsioni dimensionali del piano comunale con lo scopo di mantenere l’invarianza urbanistica.**

**Art. 26 - Utilizzo della zona agricola – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018 per il territorio del Comune di Cerro Veronese**

---

~~Il P.A.T.I. determina, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola in conformità all'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/04.~~

~~Con D.G.R. n. 3650 del 25/11/2008 allegato “A” vengono definite le modalità di calcolo della superficie agricola trasformabile:~~

	COMUNE DI	COMUNE DI
--	-----------	-----------

	BOSCO CHIESANUOVA	CERRO VERONESE
Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:	36,3814 kmq.	4,9119 kmq.
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)	64,615 kmq.	10,1594 kmq.
Rapporto S.A.U. / S.T.C.	56,30 > 19,2%	48,35% > 45,4%
Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 — DRG n. 3956 del 11/12/2007	21,9157 kmq	3,4583 kmq.
<b>S.A.U. massima</b> = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale S.A.U. Massima — comune montano	36.381.454 mq.+ 832.797 mq = 37.214.251 mq	—————
<b>S.A.U. massima</b> = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale S.A.U. massima — comune collinare	—————	4.911.880 mq.+ 328.538 mq = 5.240.418 mq
Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole	37,2142 kmq. x 1,30% = <b>483.785 mq.</b>	5,2404 kmq. x 1,30% = <b>68.125 mq.</b>
La D.G.R. n. 3650/2008 consente ai comuni, in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio, l'aumento del 10% della propria S.A.U. trasformabile	483.785 mq. + 10% = <b>532.163 mq</b>	68.125 mq. + 10% = <b>74.937 mq</b>
La D.G.R. n. 3650/2008 consente inoltre ai comuni che si coordinano fra loro presentando un P.A.T.I. la possibilità di aumentare di un ulteriore 20% la S.A.U. trasformabile.	532.163 mq. + 20% = <b>638.595 mq</b>	74.937 mq. + 20% = <b>89.924 mq</b>

La scelta di incrementare del 10% la S.A.U. trasformabile del territorio del P.A.T.I., così come previsto dagli Atti di Indirizzo art. 50 L.R. n. 11/2004 lettera c), permette di avere un margine di flessibilità, nei limiti di legge, nell'utilizzo della S.A.U. stessa per la realizzazione delle previsioni del Piano (15 anni).

Infatti l'ampio arco temporale delle previsioni e l'impossibilità di valutare già in fase di redazione del P.A.T.I. esigenze e situazioni impreviste ed eccezionali rendono opportuno la creazione di una riserva di S.A.U. trasformabile, anche se modesta, onde favorire azioni più equilibrate del Piano degli Interventi, che sono gli strumenti attuatori delle previsioni stesse del P.A.T.I..

Il P.I. stabilirà le modalità di utilizzo della S.A.U. trasformabile tenendo conto che non si considera trasformazione di zona agricola:

- La conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente.
- L'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, di cui all'art. 28, e per la disciplina delle Attività produttive fuori zona di cui all'art. 44.
- La trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- Il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discariche, cave;

- Quanto previsto dalla DGR n. 3650 del 25/11/2004.
- Le aree di espansione previste dal P.R.G. vigente e confermate dal P.A.T.I., non ancora convenzionate alla data di approvazione del P.A.T.I.:

Il P.A.T.I. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a), della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017.

La tavola 5 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Allegato A Scheda Informativa (art. 4, comma 5 ) della L.R. n. 14/2017.

Nel rispetto di quanto stabilito dalla Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017, il consumo di suolo ammesso è pari a:

ASO	ISTAT	COMUNE	QUANTITA' MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
<b>6</b>	<b>23026</b>	<b>CERRO VERONESE</b>	<b>8,75 ha = 87.598 mq</b>

#### Disposizioni generali

I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente alla presente Variante n. 1 al P.A.T.I. dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della L.R. n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018.

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione ed aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della L.R. n. 14/2017.

A cura del Comune dovrà essere predisposto apposito Registro del Consumo di Suolo con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.

Il P.I. stabilirà la quantità di consumo di suolo (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera c) e s.m.i.) tenuto conto che sono sempre consentiti gli interventi, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla D.G.R. n. 668/2018, quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n. 14/2017.

#### Art. 31 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il P.A.T.I. identifica alcuni contesti esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione finalizzati al miglioramento della qualità urbana, alla miglior dotazione di standard e di servizi e ad un generale miglioramento paesaggistico-ambientale.

Essi sono:

1. Strategie pianificatorie derivanti dal PRG vigente che ricadono in aree urbanizzate o di cui non si prevede cambio di zona o aree che prevedono riorganizzazione di spazi pubblici già attuati:

- a) Area Campeggio Branchetto;
- b) Parco Urbano di Bosco Chiesanuova;
- c) Centri urbani di Bosco Chiesanuova, Valdiporro, Corbiolo, Lughezzano, Arzarè;
- d) Centri urbani di Cerro Veronese, Praole;
- e) Area ex-PLAV;
- f) Area Fondi;
- g) Monte Croce;
- h) area di espansione residenziale a nord del Capoluogo di Bosco Chiesanuova.

2. Strategie pianificatorie per le quali non è già chiara la futura destinazione/trasformazione urbanistica:

- i) Area di San Giorgio con realizzazione di un Centro Fondo;
- l) Villaggio di Campo Levà.

Ai fini della procedura VAS le aree di cui al presente capoverso dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

All'interno di tali ambiti il P.I. può operare con programmi complessi nel rispetto degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Il P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T.I. definisce:

- le modalità di utilizzo di questi siti definendone le destinazioni d'uso;
- la riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
- la riqualificazione ambientale del sito;
- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- le specificità ambientali e paesaggistiche del contesto;

Il P.I. può individuare ulteriori interventi diretti al miglioramento della qualità urbana territoriale, senza procedere ad una variante del P.A.T.I. nel rispetto dei criteri contenuti nelle presenti Norme e del Dimensionamento.

Per tali aree, il P.I. dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. nelle apposite A.T.O. e dovranno pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un progetto urbanistico unitario o per comparti funzionali avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti.

**Il P.A.T.I. nel confermare le indicazioni circa i contesti previsti delle presenti norme, recepisce le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017.**

#### Art. 32 – Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione o riconversione

Le aree di riqualificazione o riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti esistenti quali:

1. Strategie pianificatorie derivanti dal PRG vigente che ricadono in aree urbanizzate o di cui non si prevede cambio di zona o aree che prevedono riorganizzazione di spazi pubblici già attuati:

- a) Colonia dei Tracchi;
- b) Colonia di Valdiporro;
- c) Struttura ex-Boggian;
- d) Area ex artigianale in Bosco Chiesanuova;
- e) Ditta "Salumificio di Bosco Chiesanuova".

2. Strategie pianificatorie per le quali non è già chiara la futura destinazione/trasformazione urbanistica:

- f) Impianto Branchetto;
- g) Aree agroindustriali di Arzarè;
- h) Aree di cava abbandonata o dismessa in Cerro Veronese;
- i) Recupero edificio anni '60;
- l) Area di riqualificazione in località Dosso Santa Margherita;
- m) Ex azienda agricola da riconvertire.

Ai fini della procedura VAS le aree di cui al presente capoverso dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

Le aree di riconversione interessano parti del territorio per le quali si prevede il riuso, il recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione. Comprendono quindi: aree dismesse, aree libere urbane e periurbane, ambiti con

problematiche di compatibilità urbana ed ambientale.

Le aree di riqualificazione interessano parti del territorio aperto per le quali si prevede:

- il ripristino del tessuto naturale o boscato;
- la riqualificazione dell'area in funzione di un interesse pubblico destinato alla realizzazione di un'isola ecologica.

Comprende quindi: aree di cava abbandonata o dismessa.

Per tali aree, il P.I. dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. nelle apposite A.T.O. e dovranno pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un progetto urbanistico unitario o per comparti funzionali avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti.

Il P.I.:

- a) indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- b) può prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, definendo la destinazione d'uso e gli indici edilizi;
- c) può introdurre nuove aree di riqualificazione e riconversione o modificare gli ambiti di quelle individuate nel P.A.T.I., senza procedere ad una variante dello stesso nel rispetto del dimensionamento.

Fino all'approvazione del P.I. afferente, sugli immobili di cui al presente punto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, senza modifica delle destinazioni d'uso e senza aumento delle unità immobiliari.

**Il P.A.T.I. nel confermare i processi di riqualificazione e riconversione previsti delle presenti norme, recepisce le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017.**